

TAV. N.

**G**

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

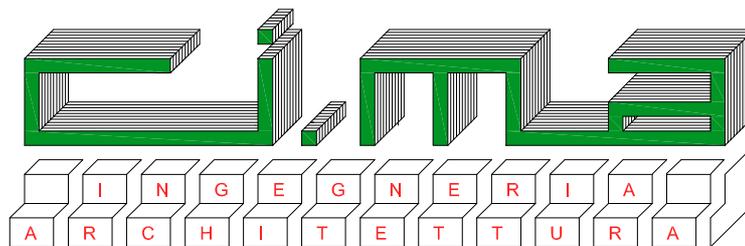
**PIANO DI MASSIMA UNITARIO P.M.U 4.11**  
a destinazione produttiva

compreso tra via Castronella e via Alfieri

Scala:

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

Data:06/2019  
Agg.:02/2020  
Agg.:06/2020  
Agg.:07/2020  
Agg.:01/2021



CAMPI BISENZIO Via de' Tintori, 3 Tel. 055/8964220 - Fax 055/8964217

Progetto:

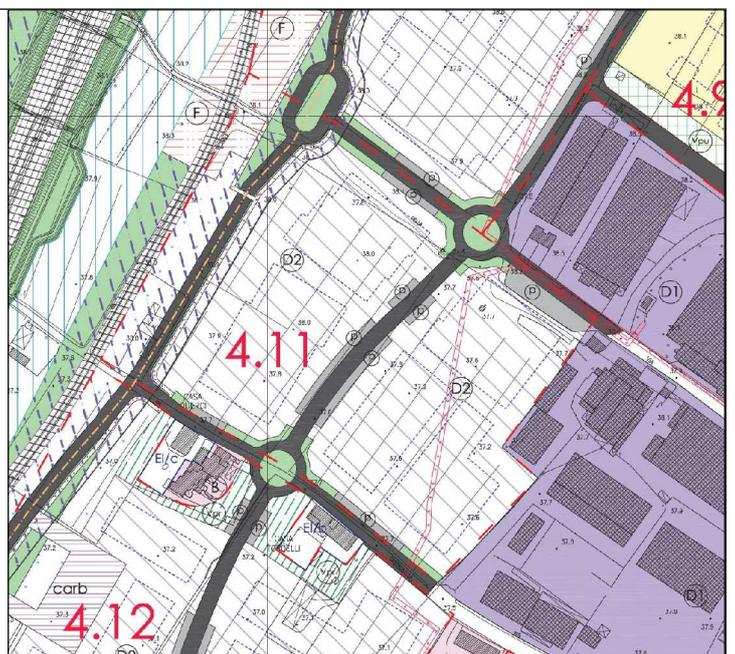
Dott. Ing. FRANCO CIULLI

Coll.: Geom. MAURIZIO BACCI

Proprietà:

M.E. S.p.A.

CODEMA COSTRUZIONI S.r.l.



**BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER IL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO  
“P.M.U. 4.11”**

L'anno duemila \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/20\_\_\_),  
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in  
\_\_\_\_\_, iscritto al collegio notarile e distretti riuniti di Firenze, Prato e Pistoia

(ovvero:

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, Segretario Generale del  
Comune di Campi Bisenzio, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs. 18-8-2000  
n. 267);

nella Casa Comunale posta in Campi Bisenzio, Piazza Dante 36, senza assistenza dei testimoni per  
avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti i Signori:

Da una parte

**M.E. S.p.A.** con sede in Vimercate, iscritta al Registro Imprese di ..... al numero .....  
partita IVA 04197640156, in persona del legale rappresentante Sig. **Mondelli Emilio** nato a Busseto il  
01/06/1947 C.F. MND MLE 47H01 B293J, residente in Opera (MI), via San Bernardo n° 3, dotata dei  
poteri necessari alla stipula del presente atto in forza del vigente statuto sociale;

**Codema Costruzioni S.r.l.** con sede in Campi Bisenzio, iscritta al Registro Imprese di Firenze al  
numero .....partita IVA 01819250976, in persona del legale rappresentante Sig.ra **Degli Innocenti  
Laura** nata a Firenze il 03/02/1974 C.F. DGL LRA 74B43 D612O, residente in Campi Bisenzio (FI) via  
dell'Albero n° 10, dotata dei poteri necessari alla stipula del presente atto in forza del vigente statuto sociale;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «i Proponenti»;

Dall'altra parte

COMUNE DI CAMPI BISENZIO, C.F. 80016750483, rappresentato da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_, domiciliato per la carica che ricopre in Piazza Dante n. 36, in qualità di Dirigente pro tempore  
del V Settore Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio del Comune di Campi Bisenzio (nel seguito del  
presente atto denominato semplicemente “Comune”, allo scopo autorizzato con la deliberazione della  
Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ il quale qui interviene in nome e per conto dello  
stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lett. c) del D.Lgs. 18-8-2000 n. 267 e dichiara di agire  
per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta,

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Ufficiale rogante sono personalmente  
certo, premettono quanto segue:

PREMESSO CHE

1.i Proponenti in data **09/07/2019, prot. 40354** hanno presentato una proposta di piano attuativo denominato  
**P.M.U. 4.11** con il quale viene regolamentata l'attività edilizia all'interno del perimetro del PMU 4.11,  
comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;

2. la perimetrazione del PMU, come rappresentata nella tavola 7 del vigente Regolamento urbanistico  
comunale (di seguito RUC), adottato con deliberazione C.C. n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con  
deliberazione C.C. n. 90 del 20.07.2005, e successive varianti, comprende i seguenti terreni per una  
superficie complessiva di mq **53.368** circa, come risultante dalla documentazione presentata al Comune, di

cui al precedente punto 1;

3. I Proponenti dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione, in quanto hanno la piena disponibilità degli immobili da essa interessati, essendo proprietari di terreni situati nel Comune, individuati al N.C.T. di Campi Bisenzio da:

- terreni di proprietà della società **M.E. S.p.A.** individuati al Catasto terreni da : foglio 9 particelle n 556 - 557 e foglio 10 particelle n° 1608 -- 1612 - 1614 - 572 - 575 – 576, foglio 9 particella n 56 e foglio 10 particelle n° 126 – 127-- 1046 -

- terreni di proprietà delle società **M.E. S.p.A. - Codema Costruzioni S.r.l.** individuati al Catasto terreni da : foglio 9 particelle n 558 - 560

4. Del PMU fanno parte terreni di proprietà del **Comune di Campi Bisenzio** individuati al Catasto Terreni dalle particelle 1610 -foglio 10 , 559 -foglio 9 e 573 -foglio 9 e acquisiti al comune tramite esproprio con Decreto dirigenziale n.938 del 27.11.2017. Le parti si danno reciprocamente atto che come stabilito dal Decreto di esproprio approvato con Determina dirigenziale n.938 del 27.11.2017-“Determinazione urgente delle indennità di espropriazione ed emanazione del decreto di esproprio ai sensi dell’art. 22 del DPR 327/2001 e s.m.e.i.”, la capacità edificatoria inerente alle suddette aree espropriate è rimasta in capo ai proprietari espropriati e pertanto il comune non partecipa per tali aree alla perequazione urbanistica

Con atto di trascrizione Reg.Gen. 20751 del 22.5.2019 la capacità edificatoria della part.573 foglio 10 è stata acquisita dalla ME s.p.a.

Con atto di trascrizione Reg. Gen. 7009 del 21/02/2019 la capacità edificatoria della part.559 foglio 9 è stata acquisita dalla ME s.p.a.

Con atto di trascrizione Rep. n. 14228 del 21/06/2019 la capacità edificatoria della part.1610 foglio 10 è stata acquisita dalla ME s.p.a.

5. nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), adottato con deliberazione C.c. n.201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione C.c. n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti, i terreni sopra indicati ricadono nel comparto n° 4.11 destinato ad “Addizione del tessuto insediativo ad uso prevalentemente produttivo” di cui all’art. 129 delle N.T.A. del R.U.C. con all’interno le seguenti destinazioni urbanistiche

- “aree produttive di nuova definizione (zona D2)”
- “parcheggi pubblici”
- “viabilità”
- “verde di rispetto”
- “itinerari pedo-ciclabili”
- “casse di espansione e compensazione”
- “attrezzature metropolitane (zona F)”

6. ai sensi degli artt.11 e 129 delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dello strumento urbanistico, l’edificazione nell’area è subordinata all’approvazione del piano attuativo di cui all’art. 13 delle N.T.A. stesse;

7. la Giunta comunale nella seduta del \_\_\_\_\_ con deliberazione n. \_\_\_\_\_, esecutiva, ha adottato il suddetto piano attuativo, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, con il relativo schema di convenzione;

8. con deliberazione di Giunta comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ , esecutiva, il piano attuativo è stato definitivamente approvato;

9. con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, è stato approvato il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione per l’attuazione del piano medesimo;

## VISTI

- la L. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, e in particolare l'articolo 28, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
- il D.P.R. n. 380/2001, e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale 10.11.2014 n.65 e successive modifiche e integrazioni;
- i decreti ministeriali nn. 1404/1968 e 1444/1968;
- il Piano Strutturale Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n° 65 del 14.04.2003, definitivamente approvato con deliberazione Consiliare n°122 del 27.9.2004;
- il Regolamento Urbanistico Comunale, adottato con deliberazione Consiliare n. 201 del 2.12.2004 ed approvato con deliberazione Consiliare n. 90 del 20.07.2005, come modificato con le successive varianti;
- il nuovo Piano Strutturale adottato con deliberazione Consiliare n°101 del 16.6.2020

Tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

### Art. 1

#### OBBLIGO GENERALE

I Proponenti si impegnano per sé e i propri aventi causa ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

### Art. 2

#### DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della presente convenzione. Costituiscono inoltre parte integrante del presente atto e sono ad esso materialmente allegate per consentire una lettura sinottica dell'articolato, le seguenti TAVOLE e ELABORATI:

- a) ALLEGATO A, opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al perimetro del PMU costituite da:
- nuova strada di collegamento tra via Castronella e via Colombina, comprensiva di due parcheggi pubblici lungo ciascun lato della strada e di porzione di rotatoria su via Castronella
  - due parcheggi pubblici lungo via Castronella con adeguamento del tratto della viabilità esistente
  - parcheggio pubblico lungo via Alfieri con adeguamento del tratto di strada esistente interessato e del raccordo con via Colombina
  - verde pubblico, situato in area compresa tra via Castronella e via Alfieri
  - strada a senso unico di raccordo fra via Castronella e via Alfieri
  - strada a comune fra i P.M.U. 4.11 e 4.10 costituente il prolungamento di via Alfieri comprensiva di rotatoria e di parcheggio pubblico

#### TUTTE OPERE FUNZIONALI A SCOMPUTO

- b)ALLEGATO B-: aree oggetto di cessione gratuita;
- c) ALLEGATO C: accordo fra le proprietà dei P.M.U. 4.11 e 4.10 che disciplina la realizzazione del prolungamento di via Alfieri ;
- d) ALLEGATO D: Norme Tecniche di Attuazione del Piano

2. I Proponenti sono obbligati in solido per sé e i propri aventi causa a qualsiasi titolo.

3. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Proponenti con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Le garanzie

già prestate dai Proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte fino a quando i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta al Comune idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. L'attuazione del piano attuativo deve avvenire nel rispetto: dei vigenti strumenti urbanistici, con particolare riferimento alle N.T.A. del R.U.C.; degli articoli della presente convenzione; delle N.T.A. del piano attuativo, che si allegano al presente atto sotto la lettera "D" per formarne parte integrante e sostanziale; degli altri elaborati del piano attuativo, che, ancorché non allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

5. La sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati, conformi alla stessa.

6. Si prende atto che in base all'accordo di cui all'ALLEGATO C della presente Convenzione, i proprietari delle aree individuate dalle particelle 1613 e 580 foglio 10 su cui ricade parte della strada a comune fra i P.M.U. 4.11 e 4.10, costituente il prolungamento di via Alfieri e comprensiva di rotatoria e di parcheggio pubblico, danno pieno consenso alla realizzazione della strada su tali aree.

### Art. 3

#### OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del P.M.U. n.4.11 nel Comune di Campi Bisenzio, come meglio di seguito specificato:

- a) la progettazione e l'esecuzione diretta da parte dei Proponenti delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto così come meglio definite negli elaborati grafici e descrittivi di cui al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese nel piano (come campite in colore ..... nella Tavola ALLEGATO "A" al presente atto);
- b) l'esecuzione diretta da parte dei Proponenti delle opere pubbliche di collegamento alle reti esistenti;
- c) la cessione gratuita da parte dei Proponenti al Comune di Campi Bisenzio delle aree tal quali specificate come campite con colore ... nella Tavola ALLEGATO "B" al presente atto;
- d) la progettazione e la realizzazione delle edificazioni di interesse privato;

il tutto secondo i tempi, le modalità e con le garanzie previsti in prosieguo.

### Art. 4

#### ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

##### 1. OPERE DI URBANIZZAZIONE

I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a realizzare, a proprie totali cura e spese le opere di urbanizzazione di cui alla Tavola ALLEGATO "A" della presente convenzione, e precisamente:

- nuova strada di collegamento tra via Castronella e via Colombina, comprensiva di due parcheggi pubblici lungo ciascun lato della strada e di porzione di rotatoria su via Castronella
- due parcheggi pubblici lungo via Castronella con adeguamento del tratto della viabilità esistente
- parcheggio pubblico lungo via Alfieri con adeguamento del tratto di strada esistente interessato e del raccordo con via Colombina
- Verde pubblico, situato in area compresa tra via Castronella e via Alfieri
- strada a senso unico di raccordo fra via Castronella e via Alfieri
- strada a comune fra i P.M.U. 4.11 e 4.10 costituente il prolungamento di via Alfieri comprensiva di rotatoria e di parcheggio pubblico

in conformità al progetto definitivo/esecutivo approvato con deliberazione della Giunta comunale n° ..... del ....., redatto sulla base del progetto preliminare allegato al piano approvato, previa presentazione o rilascio del titolo abilitativo da parte del Comune. Le opere di urbanizzazione primaria saranno soggette al regime di scomputo secondo la legislazione vigente come specificato all'art. 5 della presente convenzione.

2. La realizzazione delle reti di adduzione e di scarico necessarie all'edificazione dell'area sarà effettuata a totale cura e spese dei Proponenti o loro aventi causa, senza nulla pretendere dal Comune; tale realizzazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni e le condizioni delle aziende erogatrici dei servizi, con particolare riferimento, per le opere che coinvolgono il servizio idrico integrato, alle linee guida approvate con la deliberazione del 29 luglio 2008 dell'Assemblea consortile dell'Autorità di Ambito Ottimale (A.T.O.) n°3 "Medio Valdarno".

3. I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a presentare al Comune il titolo abilitativo necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, preliminarmente o contestualmente alla presentazione dei titoli abilitativi relativi ai lotti edificabili e ad assoggettare le aree interessate dalle suddette opere alla redazione del frazionamento catastale a propria cura e spese, per la loro precisa individuazione ai fini della cessione gratuita al Comune.

## Art. 5

### **REGIME DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEGLI SCOMPUTI**

1. Le parti si danno reciprocamente atto che tutte le opere di urbanizzazione di cui all'Art. 4 c.1 sono strettamente funzionali alla realizzabilità dell'intervento di cui al P.M.U. 4.11: ai fini del presente articolo, dunque, esse sono considerate alla stregua di opere di urbanizzazione primaria.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che:
  - l'importo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 comma 1 è stimato in € ..... (come da delibera G.C. n. .... del .....); tale importo è inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 50/2016, con conseguente applicazione dell'art. 36, comma 4 del medesimo decreto, dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001 e dell'art. 191, comma 12, della L.R. 65/2014;
  - tutte le opere di urbanizzazione previste saranno realizzate, a propria cura e spese, direttamente dal soggetto attuatore in conformità al progetto/ai progetti approvato/i dalla Giunta Comunale.
3. Le parti concordano, quindi, che la realizzazione dell'intervento da parte della Società avverrà scomputando integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria: si conviene pertanto che gli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomputati fino alla totale concorrenza dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinati dall'art. 4, c. 1 e che, ai fini del rilascio e/o presentazione dei titoli abilitativi relativi alle edificazioni private, il soggetto attuatore dovrà versare al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché il costo di costruzione, ove dovuto, oltre l'eventuale eccedenza di oneri di urbanizzazione primaria, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura, riferibile all'intervento assentito, in vigore al momento del rilascio stesso.
4. Entro sei mesi dall'approvazione definitiva degli atti di collaudo, ciascuna delle opere di urbanizzazione primaria, assieme – ove occorra – alle relative aree di sedime, sarà ceduta gratuitamente al Comune.
5. Le parti si danno concordemente atto che le aree di proprietà comunale coinvolte nei lavori, in quanto necessarie a realizzare le opere di urbanizzazione primaria funzionali al P.M.U. 4.11, con la stipula del presente atto vengono, dal Comune medesimo, messe gratuitamente a disposizione della Società, la quale le restituirà al Comune all'atto della cessione gratuita dell'opera collaudata su di essa insistente.

## Art. 6

### **MANCATA REALIZZAZIONE O COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Qualora, nell'arco di tempo concesso per la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione e cioè prima della ultimazione del primo edificio realizzato, esse non fossero state eseguite o completate, il Comune, fermo restando quanto previsto al punto 3 dell'art.10 inviterà i Proponenti o loro aventi causa, con comunicazione PEC o alternativamente con raccomandata A.R., all'esecuzione o al completamento delle medesime.

2. Se non è dato inizio ai lavori entro due mesi dal ricevimento della comunicazione di messa in mora, i Proponenti o loro aventi causa autorizzano fin d'ora il Comune a disporre immediatamente nel modo più ampio della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 7, con rinuncia espressa ad ogni opposizione

giudiziale e stragiudiziale, ferma restando la facoltà per il Comune di eseguire le opere non eseguite o completate, in conformità con il titolo abilitativo, a spese dei Proponenti o loro aventi causa.

#### Art. 7

### GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese dei Proponenti o loro aventi causa e dei relativi oneri accessori ammonta a € \_\_\_\_\_, come risultante dal quadro economico di cui al progetto definitivo/esecutivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale, esecutiva, n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

2. A garanzia della effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione, i proponenti prestano adeguate garanzie finanziarie (prestata da una Banca oppure da Intermediario Finanziario oppure da Confidi maggiori iscritti nell'albo ex art. 106 del TUB, CD. "albo unico" oppure da primaria Compagnia Assicurativa italiana autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo 15), contenente esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del C.c. e nonché ai termini e benefici di cui all'art. 1957 commi 1 e 2 del C.C., per un importo pari all'ammontare previsto nel comma 1, avendo consegnato al Comune apposita *polizza assicurativa* n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ per € \_\_\_\_\_, con scadenza fino al \_\_\_\_\_ e comunque fino alla data di presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei Proponenti o loro aventi causa, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, i Proponenti o loro aventi causa autorizzano il Comune a disporre della suddetta garanzia nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita ai benefici della preventiva escussione del debitore principale e della divisione; in ogni caso i Proponenti o loro aventi causa sono obbligati in solido sia tra loro che con i loro garanti. La garanzia è soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento; la presente clausola dovrà essere preventivamente trascritta sulla garanzia.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1 o parte di esso, essa è prestata per tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Proponenti o loro aventi causa di cui all'articolo 13 comma 5, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario sia ripristinatorio sia demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

#### Art. 8

### TITOLI ABILITATIVI

1. Il piano attuativo denominato PMU 4.11 sarà attuato attraverso la presentazione e/o il rilascio di singoli titoli abilitativi, relativi a ciascun lotto nonché relativi alle opere di urbanizzazione, previa stipula della presente convenzione. Relativamente al singolo lotto è ammessa la presentazione e/o il rilascio di più titoli abilitativi nel caso che il primo non saturi l'intera capacità edificatoria.

2. La presentazione e/o il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle edificazioni di interesse privato è subordinato a contestuale presentazione e/o rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione, oltretutto al pagamento della residua quota degli oneri della primaria urbanizzazione se dovuta, alla quota

della urbanizzazione secondaria, secondo le modalità previste dalla normativa statale, regionale e comunale e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

## Art. 9

### ULTERIORI IMPEGNI DEI PROPONENTI

1. Vista la Del.G.C n.64 del 09.6.2015 che stabilisce la ripartizione della spesa per aree ed opere inerenti la messa in sicurezza idraulica relativa alla realizzazione della Cassa di Espansione Vingone Lupo, e in virtù della quale i Proponenti si impegnano, per sé e per propri aventi causa, a contribuire al pagamento di € **361.555,46** quale quota parte inerente la realizzazione dell'opera di cui trattasi secondo il progetto definitivo approvato dal Comune con Delibera di Giunta Comunale n.227 del 05.10.2012.

2. In alternativa i Proponenti si obbligano per sé e per i propri aventi causa, a progettare e realizzare la quota parte dei lavori relativi al Piano attuativo secondo il calcolo estimativo del relativo stralcio funzionale del progetto definitivo approvato con Del.G.C. n°14 del 28/01/2014, con modalità da concordare con il Consorzio di Bonifica del Medio Valdarno e nel rispetto delle Disposizioni attuative "Regolamento per la monetizzazione di dotazioni urbanistiche (aree a standard, edilizia sociale e opere idrauliche)" approvato con Delibera di C.C n.41 del 3.03.2015; i prezzi dello stralcio funzionale dell'opera idraulica CE-VL, il cui importo complessivo sarà pari a € ....., dovranno essere desunti dai seguenti prezzi, come specificato a margine di ciascuna voce dell'elenco prezzi unitari: BOLLETTINO INGEGNERI della Provincia di Firenze edito dal Collegio degli Ingegneri (dell'anno in corso)- PREZZARIO della Regione Toscana (dell'anno in corso).

3.- Vista la Del.G.C n. 124 del 06.10.2015 che stabilisce la ripartizione della spesa per aree ed opere relativa alla realizzazione del "Collettore orientale di scarico delle acque meteoriche scolanti provenienti dall'abitato di Campi Bisenzio", e in virtù della quale i Proponenti si impegnano, per sé e per propri aventi causa, a contribuire al pagamento di € **363.836,10** quale quota parte inerente la realizzazione dell'opera di cui trattasi secondo il progetto definitivo approvato dal Comune con Delibera di Giunta Comunale n.\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_

3. In ogni caso l'agibilità delle edificazioni di interesse privato, che saranno realizzate dai proponenti, non è vincolata in alcun modo alla realizzazione e al collaudo della Cassa di espansione Vingone Lupo

4. Relativamente agli alberi di alto fusto, pari a **355** unità, come richiesti ai sensi del vigente RUC, considerato che per motivi funzionali dell'attività da insediare non è possibile collocarli all'interno dei lotti, i Proponenti si impegnano:

a - alla fornitura e messa a dimora di n.**67** alberi in area a Verde pubblico all'interno del PMU, dati dalla maggiorazione del 30% di n.51 alberi (ai sensi dell'art.46 c.3 NTA del RUC)

b -dei rimanenti **304** alberi (dati dalla differenza tra n.355 unità totali richieste e n.51 unità già collocate)

- alla fornitura e messa a dimora di n. ....unità nell'area pubblica ....., concordandone la tipologia e la collocazione con il Dirigente del Settore 4 "Programmazione e gestione del territorio, con la possibilità, sempre in accordo con l'Amministrazione comunale, di messa a dimora di elementi vegetali di diverso tipo ai sensi dell'art. 46 c. 6 NTA del RUC;

- a versare un'indennità pari a 400,00 euro per i restanti n. ....alberi non messi a dimora, da far confluire in apposito fondo destinato all'implementazione del patrimonio arboreo

5. Per le aree a verde pubblico e le aree a verde a corredo dei parcheggi pubblici di cui all'art.4 c.1 i Proponenti o loro aventi causa si impegnano per un periodo di 5 anni decorrenti dalla data di collaudo ed accettazione delle opere pubbliche da parte del Comune, di cui all'art.11, a mantenere le attrezzature, ad effettuare lo sfalcio dell'erba e la cura e pulizia generale, al fine anche di garantire l'attecchimento delle alberature piantumate, e con particolare riguardo all'immagine pubblica ed al decoro fornito, e con esonero del Comune da ogni responsabilità per eventuali danni a terzi prodotti nel periodo in tali aree. Nel caso in cui i Proponenti o loro aventi causa non provvedano, l'Amministrazione Comunale procederà a propria cura, addebitando agli stessi le spese sostenute.

6. Con la stipula della Convenzione i Proponenti o loro aventi causa accettano esplicitamente che gli alberi di alto fusto previsti nell'area a Verde pubblico confinante con il LOTTO 2 siano posti a una distanza inferiore a tre metri dal confine e si impegnano, in caso di trasferimento delle aree, a renderne edotti i

cessionari con specifica clausola da inserire nei contratti di cessione.

#### Art. 10 FASI e TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Per l'individuazione dei termini iniziale e finale dei lavori di cui ai titoli abilitativi, e l'eventuale proroga dei termini finali, si rinvia alla legge regionale 10.11.2014 n°65, e successive modifiche e integrazioni.

2. Le opere di urbanizzazione devono essere ultimate prima che sia dichiarata la fine dei lavori relativamente al primo edificio realizzato.

3. L'abitabilità o agibilità degli edifici realizzati è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione e al completamento del Collettore orientale di scarico delle acque meteoriche (canale scolmatore Ring Lotto 2) quale opera di autocontenimento idraulico relativa al piano attuativo.

4. Il piano attuativo ha validità decennale, decorrente dalla data esecutività della relativa delibera di approvazione da parte della giunta comunale, dopodiché si intende decaduto. Entro tale termine, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, se non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati.

#### Art. 11 COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione, di cui all'art. 4 comma 1, il Direttore dei lavori presenta al Comune, insieme alla documentazione tecnica di rito, una dichiarazione di avvenuta ultimazione.

2. I Proponenti o loro aventi causa sono tenuti, con congruo anticipo, a procedere per mezzo di propri tecnici alla ricognizione della relativa situazione catastale, compresi i necessari tipi di frazionamento debitamente approvati, da consegnarsi in copia al Direttore dei lavori e al collaudatore.

3. I Proponenti o loro aventi causa si impegnano a provvedere, assumendo a proprio completo carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni, secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dal Comune.

4. Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza dei Proponenti o loro aventi causa, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico degli stessi.

5. Le opere sono collaudate da un tecnico nominato dal Comune e a spese dei Proponenti o loro aventi causa, che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

6. L'approvazione del collaudo definitivo, ovvero del certificato di regolare esecuzione definitivo, dovrà essere effettuata dal Comune entro 2 mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

7. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sottocomparto autonomamente funzionale, su richiesta motivata dei Proponenti o loro aventi causa, ovvero del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune, per esigenze proprie di quest'ultimo, esso ne assume il relativo maggior onere.

#### Art. 12 VIZI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione non solleva i proponenti o loro aventi causa, nonché l'impresa esecutrice delle opere medesime, dalle responsabilità per il riscontro dei vizi, anche occulti, che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1667 e 1669 del c.c.

2. A tale scopo il Comune potrà, anche successivamente al collaudo, esigere da parte dei proponenti o loro aventi causa, nel rispetto di quanto previsto dai succitati art. 1667 e 1669 c.c. e a loro cura e spese, l'eliminazione dei vizi riscontrati.

#### Art. 13

#### CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le aree per le urbanizzazioni e le relative opere previste dalla convenzione di cui alla TAV.A allegata al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, saranno cedute in forma gratuita al Comune il quale si impegna a prenderle in carico entro sei mesi dal collaudo definitivo delle opere medesime.

2. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

3. Nello stesso termine di cui al comma 1, i Proponenti o loro aventi causa forniranno al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite.

4. Qualora all'atto della consegna le opere citate non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 12.

5. Fino alla presa in consegna delle opere e delle aree da parte del Comune ossia entro sei mesi dal collaudo secondo quanto indicato al precedente comma 1, tutte le relative responsabilità, compresa la manutenzione, saranno a carico dei proponenti o loro aventi causa.

6. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'art.11 comma 7 l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

#### Art. 14

#### CONTROLLO E VIGILANZA

1. Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

2. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo di un tecnico abilitato, incaricato dai Proponenti o loro aventi causa per la direzione dei lavori, il cui nominativo e quello di eventuali sostituti saranno comunicati per iscritto al Comune prima dell'inizio dei lavori, e che svolgerà il proprio incarico nel rispetto delle disposizioni che regolano direzione, contabilizzazione e collaudo delle opere pubbliche.

3. Eventuali varianti al progetto delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie in corso d'opera, dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico del Comune, concordando altresì la loro incidenza economica in modo tale da non apportare variazione in diminuzione all'importo complessivo delle opere definito dal calcolo estimativo; una volta concordate, tali varianti non comportano variante alla presente convenzione.

4. In qualsiasi momento il Comune può esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del Piano Attuativo approvato, a regola d'arte e nel rispetto della normativa e delle prescrizioni del Calcolo Estimativo.

5. In caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i provvedimenti di legge oppure sostituirsi ai Proponenti o loro aventi causa per l'esecuzione di tutte le opere con addebito di ogni relativo costo.

#### Art. 15

#### VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche al piano attuativo, nei casi così come indicati dalle N.T.A. del piano stesso, che si allegano al presente atto sotto la lettera "D".

2. Le modificazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, tenendo conto di quanto eventualmente sia già stato realizzato.

Art. 16  
FORO COMPETENTE

1. Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che si riferisca all'interpretazione e alla esecuzione degli impegni assunti con la presente Convenzione, è competente il Foro di Firenze.

Art. 17  
SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Proponenti o loro aventi causa.

Art. 18  
PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il piano attuativo è composto da:

A – VERIFICA PROPRIETA'

- TAV.A1 - ESTRATTO CATASTALE DELLE PARTICELLE INTERESSATE DAL PIANO ATTUATIVO
- TAV. A2 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON CARTOGRAFIA R.U.C.
- TAV. A3 - DATI CATASTALI DI TUTTE LE PROPRIETÀ, ELENCO PARTICELLE E VALORE PERCENTUALE DELLE PROPRIETÀ

B – RILIEVO STATO DEI LUOGHI

- TAV.B1 - ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO CON PERIMETRAZIONE DELL'AREA INTERESSATA
- TAV. B2 - FOTO AEREA
- TAV.B3 - RILIEVO STRUMENTALE DELL'AREA CON INDICAZIONE DELLE QUOTE DEL TERRENO, DELLE COSTRUZIONI E DELLE RETI ESISTENTI
- TAV. B6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON INDICAZIONE DEI PUNTI DI RIPRESA

C – RICOGNIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

- TAV. C1 - ESTRATTI DI : P.S., R.U.C., PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA, INTEGRAZIONE AL P.S. E NUOVO P.S. ADOTTATO
- TAV. C2 - ESTRATTI DI: PTCP Provincia di Firenze, PIT Regione Toscana, PGRA
- TAV. C3- FASCICOLO DI SINTESI DELLA NORMATIVA IDRAULICA CONTENENTE: ELABORATI P.S. E R.U.C. SOTTO IL PROFILO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE-IDRAULICHE

D – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

- TAV. D1-2-3- SUPERFICIE TERRITORIALE, TABELLA PARAMETRI URBANISTICI e TABELLA STANDARD

E – PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

- TAV. E1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV.E2 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA AI SENSI DEL COMMA 2 ART.156ter NTATAV. E3-4 PLANIMETRIA GENERALE DELL'INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI E DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- TAV. E5 - PLANIMETRIA DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE
- TAV.E7- PLANIMETRIA RELATIVA ALLE SISTEMAZIONI ESTERNE DEI LOTTI CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO
- TAV. E8 - TIPI EDILIZI : PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI
- TAV. E10 - PROGETTO DEL VERDE SIA PRIVATO CHE PUBBLICO
- TAV. E11 - RENDER
- TAV.E12 - SEZIONI AMBIENTALI
- TAV.F - NORME TECNICHE DI ATIUAZIONE DEL PIANO
- TAV.G- SCHEMA DI CONVENZIONE

• H – PROGETTO OPERA PUBBLICA

- TAV. H1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV. HI' PROGETTO PRELIMINARE: PLAN. GENERALE CON STRADE, PARCHEGGI, VERDE, RETE FOGNARIA SEZ.TIPO, SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE PIAZZALI. MODIFICA CON LA REALIZZAZIONE DELLA VAR.ALLA BARBERINESE
- TAV.HI" - CALCOLO ESTIMATIVO
- TAV.HI"'- PROGETTO PRELIMINARE: PLAN.GENERALE CON INDICAZIONE DELLA SEGNALETICA INERENTE IL FUNZIONAMENTO DELLA VIABILITA' IN ATTESA DELLA REALIZZAZIONE DEL P.M.U.4.10
- TAV.H2 - ACCESSIBILITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI
- TAV. H3 -SCHEMA DELLE RETI DI ADDUZIONE
- TAV.H4- PROGETTO PRELIMINARE: PROLUNGAMENTO DI VIA ALFIERI
- TAV.H4'- RELAZIONE TECNICA: PROGETTO PRELIMINARE PROLUNGAMENTO VIA ALFIERI

#### I – CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

- TAV. I1 - CERTIFICAZIONE AMBIENTALE
- TAV. I2 - VERIFICA DEL BAL.
- TAV. I3 - RELAZIONE SUL CLIMA ACUSTICO
- TAV.L2 - FASCICOLO AZIENDE EROGATRICI

#### N – ELABORATI PER DEPOSITO AL GENIO CIVILE

- TAV.N1-INDAGINI "GEOLOGICHE" COMPRENSIVE DEGLI APPROFONDIMENTI IDROLOGICO-IDRAULICI, GEOLOGICO TECNICI E SISMICI D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011 -Precisazione D.P.G.R. n.5/r del 30/01/2020
- TAV. N2 -RELAZIONE IDRAULICA
- TAV. N2' -RELAZIONE SUL SISTEMA DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA- VAS- VRAPPORTO AMBIENTALE- art.24 della lr 10/2010
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA- VAS- SINTESI NON TECNICA -art.24 della l.r. 10/2010

2. Il Piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed i Proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, ad eccezione delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO che si allegano al presente atto sotto la lettera "D", in quanto atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione del piano stesso e depositati in originale agli atti del Comune, e individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### Art. 19

#### TRASFERIMENTO A TERZI

In caso di trasferimento anche parziale delle aree, in ogni caso da comunicare tempestivamente al Comune, i Proponenti, mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovranno rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere richiamata nell'atto di trasferimento.

In tal caso pertanto rimarranno responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione esclusivamente i Proponenti ancora proprietari ed i nuovi acquirenti delle aree trasferite.

#### Art. 20

#### TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I Proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Regolamento urbanistico comunale.

4. Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei Proponenti, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione. Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne perfetta conoscenza.

Io sottoscritto *Notaio (ovvero: Segretario Comunale)*, a richiesta delle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto, il quale ad alta ed intelligibile voce, ho poi letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alla loro volontà, liberamente manifestatami secondo la legge, lo confermano pertanto in ogni sua parte, (ivi compresi gli allegati, dei quali, essendo ben noti e cogniti alle parti, ho omesso la lettura), sottoscrivendolo insieme a me in calce alla presente pagina e firmando il margine esterno dei primi fogli.

Letto, confermato, sottoscritto.

IL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE

IL NOTAIO/SEGRETARIO COMUNALE

I PROPONENTI

M.E. S.p.A.

Codema Costruzioni S.r.l.





# ALLEGATO C

## SCRITTURA PRIVATA

Tra **M.E. S.p.A.** con sede in Vimercate, Via Manzoni n. 10, C.F./P.Iva 02854230964, in persona del suo Legale Rappresentante Sig. Emilio Mondelli, sotto, per brevità, "ME"

**E**

**EDILCIACCI s.r.l.**, con sede legale in Prato Viale Montegrappa 120, C.F./P.Iva 02323310975, in persona dei suoi legali rappresentanti Sig. Andrea Ciacci e Arch, Letizia Ciacci, sotto per brevità, "Edilciacci".

## PREMESSO CHE

- 1) Nello Strumento Urbanistico in vigore del Comune di Campi Bisenzio sono indicati due lotti di terreno contigui, indicati con le sigle del PMU 4.10 e 4.11.
- 2) Allo sviluppo immobiliare del primo (4.10.) si sta dedicando Edilciacci, mentre allo sviluppo del secondo (4.11) si sta dedicando ME.
- 3) Sulla linea dividente della cartografia dei due PMU, è prevista la realizzazione di un tronco stradale, la cui costruzione è a carico degli sviluppatori delle iniziative immobiliari dei lotti contigui, che poi dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale.
- 4) La costruzione dei tronchi stradali che contornano ed attraversano ciascun lotto è essenziale per la funzionalità generale di entrambi i PMU 4.10 e 4.11.
- 5) Pur riconoscendo Edilciacci e ME che la strada contigua tra i due PMU è a carico di entrambi è necessario che l'opera stradale in questione sia



M.E. S.p.A.

1



EDILCIACCI s.r.l.

realizzata da un solo soggetto, conformemente al progetto preliminare che sarà istruito nel procedimento urbanistico del PMU 4.11, così come richiesto dall'Amministrazione comunale, pur rimanendo i lottizzanti obbligati solidalmente alla realizzazione e alla gestione della strada sino al collaudo e la cessione al Comune.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

### **SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

- A) Le premesse costituiscono parte sostanziale della presente scrittura.
- B) La ME e la Edilciacci hanno interesse a che la costruzione del tronco stradale sopracitato, più precisamente consistente nella bretella di collegamento tra la Via Alfieri e la nuova strada di piano denominata variante Barberinese, sia iniziata entro e non oltre trenta giorni dalla data di efficacia de provvedimento edilizio che autorizza l'inizio dei lavori della strada, ed ultimata entro i dodici mesi successivi. La strada dovrà in ogni caso essere tracciata e percorribile al grezzo (strada bianca) dai mezzi di entrambe le imprese entro novanta giorni dall'inizio dei lavori.
- C) Le parti stabiliscono che la costruzione del tronco stradale sopracitato verrà realizzata a cura della Edilciacci in base al progetto approvato dall'Amministrazione Comunale ed i costi della stessa saranno calcolati sulla base di un computo metrico estimativo predisposto congiuntamente dall'Ing. Ciuoffo e dall'Ing. Ciulli, professionisti incaricati dalle parti, sulla base di prezzi unitari condivisi. Il costo delle opere sarà ripartito fra i due lottizzanti



ME S.p.A.

2



EDILCIACCI S.p.A. GIOVEDÌ 11/03/2010 10:30:00

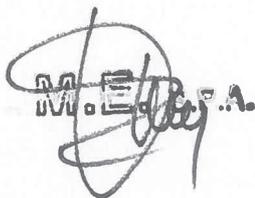
in quota millesimale, determinata dalle rispettive capacità edificatorie, che i tecnici di cui sopra predisporranno.

D) La Edilciacci, quale impresa realizzatrice del tronco stradale, curerà la sua gestione, in accordo con la M.E., sino al collaudo dell'opera e la sua cessione all'Ente Pubblico. A tal fine dovrà porre in essere tutte le opere necessarie alla messa in sicurezza della strada ed evitare che la stessa venga utilizzata da terzi non autorizzati.

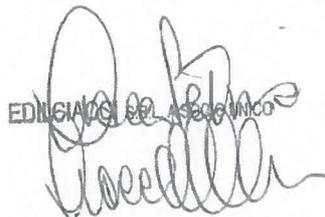
Campi Bisenzio, 10.10.19

Letto approvato e sottoscritto.

M.E. S.P.A.



EDILCIACCI S.R.L.





## PIANO DI MASSIMA UNITARIO N. 4.11

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### 1. AMBITO DI APPLICAZIONE

Il piano attuativo quale strumento di attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.), disciplina gli interventi nell'area di espansione in un'area -compresa tra via Castronella e via Alfieri.

Trattasi del comparto individuato nel RUC vigente come "Piano di Massima Unitario P.M.U. 4.11", destinato ad "Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente produttivo" di cui all'art.129 delle NTA del RUC e avente al suo interno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- "aree produttive di nuova definizione (zona D2)" di cui all'art.132 delle NTA del RUC
- "parcheggi pubblici" di cui all'art.138 delle NTA del RUC
- "viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto" di cui all'art.89 delle NTA del RUC
- "verde di rispetto" di cui all'art.95 delle NTA del RUC
- "itinerari pedo-ciclabili" di cui all'art.93 delle NTA del RUC
- "casse di espansione e compensazione" di cui all'art.142 delle NTA del RUC
- "attrezzature metropolitane (zona F)" di cui all'art.139 delle NTA del RUC

L'area è individuata catastalmente dalle particelle o porzione di esse:

- n. 556 – 557 – 573 – 558 – 559 – 560 – 56 del foglio n. 9
- n. 126 – 127 – 1608 – 1610 – 1612 – 1614 – 572 – 575 – 576 – 1046 del foglio n. 10

### 2. TIPOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente piano attuativo, redatto ai sensi degli artt. 11 e 13 delle Norme tecniche di attuazione (di seguito denominate N.T.A.) del vigente RUC, ha i contenuti e gli effetti di un Piano di lottizzazione a destinazione produttiva così come normato dall'art. 115 della l.r.65/2014 e dall'art. 11 delle NTA del RUC.

### 3. EFFETTI DEL PIANO ATTUATIVO

Le presenti norme sono applicate all'interno del perimetro del comparto 4.11, cosiddetto PMU 4.11, così come descritto ed individuato all'art.1 delle presenti NTA.

Esse non modificano le previsioni di R.U.C ma ne costituiscono un approfondimento normativo e pertanto, per quanto non espressamente qui disciplinato si applicano le norme del Regolamento Urbanistico Comunale, del Regolamento Edilizio, nonché della vigente normativa nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia.

### 4. CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO

Il P.M.U. 4.11 pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso industriale e relativi spazi pubblici e privati.

In particolare disciplina:

- l'articolazione delle aree pubbliche e le aree private;
- l'articolazione e la distribuzione delle funzioni;
- le fasi e modalità di realizzazione;
- le caratteristiche dell'edificazione con particolare attenzione alle modalità di conseguimento della certificazione ambientale ;

- la distribuzione e i caratteri tipologici degli edifici;
- le caratteristiche degli spazi pubblici;

Inoltre:

- evidenzia la presenza o meno di regimi vincolistici sovraordinati
- sintetizza attraverso eventuali prescrizioni la normativa idraulica in essere sull'area

## **5. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO**

Il piano attuativo in oggetto è costituito dai seguenti elaborati:

### A – VERIFICA PROPRIETA'

- TAV.A1 - ESTRATTO CATASTALE DELLE PARTICELLE INTERESSATE DAL PIANO ATTUATIVO
- TAV. A2 - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON CARTOGRAFIA R.U.C.
- TAV. A3 - DATI CATASTALI DI TUTTE LE PROPRIETÀ, ELENCO PARTICELLE E VALORE PERCENTUALE DELLE PROPRIETÀ

### B – RILIEVO STATO DEI LUOGHI

- TAV.B1 - ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO CON PERIMETRAZIONE DELL'AREA INTERESSATA
- TAV. B2 - FOTO AEREA
- TAV.B3 - RILIEVO STRUMENTALE DELL'AREA CON INDICAZIONE DELLE QUOTE DEL TERRENO, DELLE COSTRUZIONI E DELLE RETI ESISTENTI
- TAV. B6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON INDICAZIONE DEI PUNTI DI RIPRESA

### C – RICOGNIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

- TAV. C1 - ESTRATTI DI : P.S., R.U.C., PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA, INTEGRAZIONE AL P.S. E NUOVO P.S. ADOTTATO
- TAV. C2 - ESTRATTI DI: PTCP Provincia di Firenze, PIT Regione Toscana, PGRA
- TAV. C3- FASCICOLO DI SINTESI DELLA NORMATIVA IDRAULICA CONTENENTE: ELABORATI P.S. E R.U.C. SOTTO IL PROFILO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE-IDRAULICHE

### D – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

- TAV. D1-2-3- SUPERFICIE TERRITORIALE, TABELLA PARAMETRI URBANISTICI e TABELLA STANDARD

### E – PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

- TAV. E1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV.E2 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA AI SENSI DEL COMMA 2 ART.156ter NTA
- TAV. E3-4 PLANIMETRIA GENERALE DELL'INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI E DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- TAV. E5 - PLANIMETRIA DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE
- TAV.E7- PLANIMETRIA RELATIVA ALLE SISTEMAZIONI ESTERNE DEI LOTTI CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO
- TAV. E8 - TIPI EDILIZI : PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI
- TAV. E10 - PROGETTO DEL VERDE SIA PRIVATO CHE PUBBLICO
- TAV. E11 - RENDER
- TAV.E12 - SEZIONI AMBIENTALI
- TAV.F - NORME TECNICHE DI ATIUAZIONE DEL PIANO
- TAV.G- SCHEMA DI CONVENZIONE

### H – PROGETTO OPERA PUBBLICA

- TAV. H1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV. H1' PROGETTO PRELIMINARE: PLAN. GENERALE CON STRADE, PARCHEGGI, VERDE, RETE FOGNARIA SEZ.TIPO, SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE PIAZZALI. MODIFICA CON LA REALIZZAZIONE DELLA VAR.ALLA BARBERINESE
- TAV.H1" - CALCOLO ESTIMATIVO
- TAV.H1"'- PROGETTO PRELIMINARE: PLAN.GENERALE CON INDICAZIONE DELLA SEGNALETICA INERENTE IL FUNZIONAMENTO DELLA VIABILITA' IN ATTESA DELLA REALIZZAZIONE DEL P.M.U.4.10
- TAV.H2 - ACCESSIBILITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI
- TAV. H3 -SCHEMA DELLE RETI DI ADDUZIONE
- TAV.H4- PROGETTO PRELIMINARE: PROLUNGAMENTO DI VIA ALFIERI
- TAV.H4'- RELAZIONE TECNICA: PROGETTO PRELIMINARE PROLUNGAMENTO VIA ALFIERI

#### I – CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

- TAV.I1 - CERTIFICAZIONE AMBIENTALE
- TAV. I2 - VERIFICA DEL BAL.
- TAV. I3 - RELAZIONE SUL CLIMA ACUSTICO
  
- TAV.L2 - FASCICOLO AZIENDE EROGATRICI

#### N – ELABORATI PER DEPOSITO AL GENIO CIVILE

- TAV.N1-INDAGINI "GEOLOGICHE" COMPRENSIVE DEGLI APPROFONDIMENTI IDROLOGICO-IDRAULICI, GEOLOGICO TECNICI E SISMICI D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011 -Precisione D.P.G.R. n.5/r del 30/01/2020
- TAV. N2 -RELAZIONE IDRAULICA
- TAV. N2' -RELAZIONE SUL SISTEMA DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE
- 
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA- VAS- VRAPPORTO AMBIENTALE- art.24 della lr 10/2010
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA- VAS- SINTESI NON TECNICA -art.24 della l.r. 10/2010

## **6. DESCRIZIONE DELLE AREE**

Le aree interne al PMU, avente una SUPERFICIE TERRITORIALE di mq **53.368** ed oggetto delle presenti norme, si dividono in:

<b>AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA</b>	<b>SUPERFICIE</b>
AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	8.311 mq
AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	2.178- mq
AREE A VERDE DI RISPETTO	544 mq
AREE A VERDE PUBBLICO	1.675 mq
AREE A COLLETTORE ACQUE METEORICHE	5.164 mq
	<b>17.872 mq</b>

<b>AREE A DESTINAZIONE PRIVATA</b>	<b>SUPERFICIE</b>
AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITA' (AREE D2) NON RICADENTI IN FASCIA DI RISPETTO	34.451 mq.
AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITA' (AREE D2) RICADENTI IN FASCIA DI RISPETTO	1.045 mq.
SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA	<b>35.496 mq</b>

## **7. AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA**

I lavori saranno autorizzati sulla base di due distinti titoli abilitativi e in particolare:

- 1) quello relativo all'opera pubblica costituita da: l'adeguamento di via Castronella ,la nuova strada di RUC , l'adeguamento del parcheggio di via Alfieri e del tratto di strada antistante, il Verde pubblico la corsia di raccordo a senso unico tra via Castronella e via Alfieri
- 2) quello relativo al tratto di strada a comune con il PMU 4.10 costituente il prolungamento di via Alfieri fino all'innesto con la nuova strada "Variante ovest alla Barberinese"

La progettazione definitiva ed esecutiva delle aree a destinazione pubblica sarà effettuata sulla base del relativo progetto preliminare contenuto nel piano attuativo approvato e secondo le seguenti prescrizioni ed indicazioni generali:

**PARCHEGGI PUBBLICI: (art. 138 comma 11 del R.U.C.)**

Al fine del conteggio della superficie da destinarsi a parcheggio pubblico devono essere considerati:

- a) gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli;
- b) le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio.

Ai fini della verifica delle superfici destinate a parcheggi pubblici si applicano inoltre le seguenti disposizioni: a) gli stalli dovranno avere una superficie minima di mq. 12,50 (di norma mt 2,50x5,00) se disposti a pettine e di mq 10,00 se disposti in linea (larghezza minima di norma non inferiore a mt 2,00), b) la superficie dei parcheggi pubblici dovrà comunque essere tale da garantire che ad ogni 25 mq di superficie a parcheggio, comprensiva degli spazi di manovra, corrisponda almeno un posto auto, c) il parametro della superficie può altresì essere verificato convertendo il numero dei posti auto in superficie da destinare a parcheggi secondo l'equivalenza: 1 posto auto = 25 mq. di superficie complessiva di parcheggio, a condizione che sia in ogni caso essere garantito il rispetto delle superfici minime per i parcheggi pubblici dettate dal D.M. 1444/1968.

Va prevista la presenza di almeno 1 posto auto ogni 30 o frazione di 30, riservato ai mezzi al servizio di persone disabili (art.9 DPGR 41/R).

Nel caso di parcheggi a raso:

-la pavimentazione degli stalli di sosta deve essere realizzata in materiale drenante (preferibilmente in autobloccanti)

-una superficie minima del 10% dell'area deve essere riservata per sistemazioni a verde alberato; detta dotazione è elevata al 20% per parcheggi di estensione complessiva superiore a 2.500 mq.

- ogni 4/8 posti auto deve essere prevista la messa a dimora di un albero di alto fusto.

Tutti i parcheggi pubblici devono essere dotati di marciapiedi.

In fase di progetto esecutivo dovrà essere verificata una distribuzione delle alberature in modo da fornire un razionale ombreggiamento agli stalli di sosta.

**SEDE STRADALE E MARCIAPIEDI:**

L'ingombro della sede stradale e delle piste ciclo-pedonali con relativi accessori (marciapiedi, illuminazione e verde di corredo) verrà esattamente definito in sede di progettazione definitiva ed esecutiva senza che ciò comporti modifica al piano attuativo.

**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE:**

La progettazione, la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna devono rispettare i criteri tecnici e le precauzioni di prevenzione dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R. n. 37/2000 e nello specifico il relativo allegato C.

Come norma generale sono ammessi esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto.

**VERDE PUBBLICO , VERDE DI RISPETTO E VERDE DI CORREDO AI PARCHEGGI PUBBLICI**

- deve essere evitata la realizzazione di aree di verde di difficile gestione e manutenzione per dimensione e conformazione;

- il progetto del verde deve essere concordato a livello esecutivo con il Servizio Lavori Pubblici in modo da verificare la scelta e la distribuzione delle specie arboree più consone

Sull'area a Verde pubblico insiste una fascia di asservimento del nuovo tratto di gasdotto SNAM pari a quattro

metri parte per parte dall'asse della condotta; in tale fascia è consentita la dimora di essenze di basso fusto, aiuole o siepi e la posa di alberature di alto fusto ad una distanza minima di 2,00 ml dall'asse della condotta.

- per la posa delle agli alberi di alto fusto deve essere verificata la distanza secondo il nuovo Codice della Strada

#### **ACCESSIBILITA':**

un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase esecutiva il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (DPR 503/96).

#### **SERVIZI A RETE**

Il piano attuativo contiene lo schema della rete dei servizi e dei relativi allacciamenti, secondo le indicazioni dei competenti enti fornitori. La progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione preciserà il tracciato dei nuovi servizi a rete e l'esatta posizione dei servizi puntuali (cabine e simili) da realizzare, e conterrà il dettaglio dei materiali e delle tecniche costruttive.

In generale in fase esecutiva devono essere rispettate le prescrizioni poste dagli Enti dei servizi nei loro pareri, raccolti nell'elaborato del piano TAV.L2.

#### **VIABILITA'**

-In fase di progetto definitivo devono essere definite:

- le caratteristiche tecnico-funzionali del "varco" sulla corsia di raccordo a senso unico, interna al PMU, tra via Castronella e via Alfieri, previsto per garantire la continuità, oltre il Collettore delle acque meteoriche, della strada vicinale Castronella in attesa della realizzazione della Bretella ovest
- la soluzione di innesto di via Castronella con la nuova strada di RUC in attesa della realizzazione della porzione di rotatoria costituente opera di urbanizzazione a carico del PMU 4.12
- eventuali modifiche alla segnaletica e ai sensi di marcia di via Castronella, da concordare con i servizi competenti, in particolare nel tratto che prosegue oltre il Collettore delle acque meteoriche, considerando il restringimento della carreggiata e le caratteristiche dimensionali della viabilità esistente

### **8.AREE A DESTINAZIONE PRIVATA**

Negli elaborati grafici del piano attuativo sono indicati i lotti destinati all'edificabilità a carattere privato, nonché i parametri urbanistici per la loro edificazione.

Il lotto rappresenta l'unità minima di intervento edilizio.

I titoli abilitativi alla costruzione di edifici dovranno essere richiesti sulla base di un progetto planivolumetrico esteso all'intero lotto edificabile, sottoscritto per accettazione da tutti i titolari dei diritti edificatori del lotto. Il progetto del planivolumetrico deve essere redatto nel rispetto delle presenti norme, nonché delle prescrizioni edilizie riportate nel P.A., riguardo alla -SUL massima consentita nel lotto, alle tipologie edilizie ammissibili, alla destinazione d'uso degli edifici.

Fatte salve le condizioni poste nell'art.14 delle presenti NTA, è possibile la contestuale realizzazione di più lotti adiacenti attraverso un unico titolo abilitativo.

### **9.AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – prescrizioni generali**

Le aree a destinazione privata si articolano in **2 -LOTTI**

#### **RECINZIONI:**

Nel rispetto di quanto richiesto da SNAM il confine tra il lotto 2 e l'area a Verde pubblico deve essere delimitato da una recinzione costituita da un muretto di altezza massima di circa 80 cm e soprastante ringhiera metallica. Le altre recinzioni dei lotti sono facoltative e, se realizzate, dovranno essere omogenee per dimensioni, materiali e lavorazioni lungo l'intero perimetro su strada del comparto o lotto; saranno costituite da muratura dell'altezza di circa mt 0.80 comprensiva dello spessore della copertina, con soprastante ringhiera metallica. Elementi murari di altezza maggiore sono ammessi esclusivamente in prossimità di ingressi, passaggi, etc., e comunque, non dovranno superare mt 2.50.

Di norma, non sono ammesse recinzioni all'interno dei singoli lotti al fine di mantenere un libero godimento degli spazi, salvo i casi in cui sarà possibile dimostrare la possibilità di autonomia dell'edificio stesso, sia per quanto riguarda gli standard urbanistici, inerenti i parcheggi, la viabilità e il

verde, sia per quanto concerne la sicurezza antincendio. Sono al contrario ammesse recinzioni di divisione fra i singoli lotti.

**PROSPETTI:**

Nel definire l'orientamento, i lineamenti, le altezze, i profili, le coperture, i materiali delle facciate, dovrà essere tenuto costantemente presente il riferimento all'unitarietà della progettazione dell'intera area soggetta alle presenti norme.

**IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE:**

La progettazione, la realizzazione e la gestione degli impianti di illuminazione esterna devono rispettare i criteri tecnici e le precauzioni di prevenzione dell'inquinamento luminoso di cui alla L.R. n. 37/2000 e nello specifico il relativo allegato C.

Come norma generale sono ammessi esclusivamente dispositivi con irraggiamento verso il basso e schermati verso l'alto.

**ACCESSIBILITÀ:**

Un apposito elaborato grafico, quotato sia nelle parti pedonali che carrabili, dimostrerà in fase esecutiva il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89 e Regolamenti attuativi).

**AREE PERTINENZIALI:**

- per la posa delle agli alberi di alto fusto deve essere verificata la distanza secondo il nuovo Codice della Strada

**PERMEABILITÀ:**

In fase esecutiva deve essere dimostrato in modo attendibile la percentuale di permeabilità del 100% delle superfici in autobloccanti ai sensi dell'art. 71 c.3 delle N.T.A. del R.U.C. Qualora non si realizzi la superficie minima permeabile richiesta, devono essere riverificate -le-vasche di prima pioggia già previste a livello preliminare nel piano attuativo (TAV. D1,2,3) e secondo i criteri di calcolo di cui all'art. 71 c.4 delle N.T.A. del R.U.C.

**AREE PERTINENZIALI e SERVIZI A RETE**

Salvo diverse indicazioni fornite dagli enti o dall'ufficio competente del Comune in base alle esigenze effettive documentabili delle attività da insediarsi:

- per quanto riguarda la raccolta dei rifiuti all'interno dei lotti edificabili devono essere individuate aree destinate al deposito temporaneo dei rifiuti differenziati, facilmente raggiungibili dai veicoli addetti alla raccolta porta a porta.

- le cabine MT/BT richieste dall'ente erogatore del servizio vanno posizionate nelle aree private;

In generale in fase esecutiva devono essere rispettate le prescrizioni poste dagli Enti dei servizi nei loro pareri, raccolti nell'elaborato del piano TAV.L2.

**10.AREE A DESTINAZIONE PRIVATA – destinazioni d'uso**

- In conformità delle N.T.A. del regolamento Urbanistico è ammessa unicamente la destinazione d'uso produttiva

- E' escluso l'inserimento nei nuovi edifici delle attività di cui agli elenchi contenuti negli Allegati della L.R. 10/2010 e del D.lgs 152/2006; un eventuale inserimento di tali attività comporterà l'effettuazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategia sulla variante al P.A. approvato.

**11.MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI – prescrizioni generali**

Nell'ambito della progettazione esecutiva dei singoli interventi edilizi dovranno essere rispettate le seguenti condizioni e prescrizioni e devono essere adottate le azioni di mitigazione di seguito elencate:

- per tutti gli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione del P.A. è fatto obbligo il conseguimento della CERTIFICAZIONE AMBIENTALE di cui alle vigenti norme nazionali e regionali e al regolamento della certificazione ambientale approvato con Del. C.C. 145 del 5/12/2005.

-dovrà essere intrapresa ogni azione che mitighi l'impatto sull'ambiente e sulle risorse

- la realizzazione delle aree esterne dovrà garantire l'infiltrazione e/o la ritenzione anche temporanea delle acque oltre alla realizzazione di vasche di prima pioggia;
- dovrà essere garantita una diminuzione del consumo idrico, attraverso il recupero delle acque meteoriche e i sistemi di trattenimento in apposite zone di accumulo e serbatoi.
- nella progettazione esecutiva degli edifici devono essere rispettate le prescrizioni poste nella Relazione Clima acustico (TAV.I3) del piano attuativo; si evidenzia la prescrizione di inserire uno schermo come protezione, dal rumore, delle residenze (ricettori) in prossimità del confine su Via Castronella. Le sorgenti puntali esterne a servizio della singola attività insediata saranno oggetto di Documentazione Previsionale di Impatto Acustico da presentarsi congiuntamente al procedimento per la sua realizzazione
- i piani di calpestio utili degli edifici e i piani di imposta delle pertinenze, parcheggi e strade devono essere posti sopra la livelletta di sicurezza in conformità ai dettami del Piano di Bacino del Fiume Arno e del Piano Gestione Rischio Alluvioni;
- l'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione dei contestuali interventi di messa in sicurezza idraulica previsti dalla relativa SCHEDA DI FATTIBILITA' in appendice alle N.T.A. del R.U.C. e al rispetto delle condizioni di fattibilità e delle prescrizioni poste a conclusione delle indagini "geologiche" ex PDGR 5/R allegate al piano attuativo e depositate al Genio Civile.

## 12.AREE A DESTINAZIONE PRIVATA - parametri urbanistici

I Titoli abilitativi riferiti ai singoli lotti saranno rilasciati per il tempo di validità del piano attuativo e nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di cui alle N.T.A. del R.U.C. e secondo le seguenti quantità :

LOTTO N° 1	VALORE
<b>SUPERFICIE LOTTO</b>	<b>20.900 mq</b>
DESTINAZIONE D'USO	PRODUTTIVA
<b>SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima</b>	<b>9.979,75 mq</b>
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
DISTANZA FRA PARETI NON FINESTRATE	6.00 ml
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA massima</b>	<b>19.959,50 mq</b>
ALTEZZA MASSIMA (H max)	12.00 ml

LOTTO N° 2	VALORE
<b>SUPERFICIE LOTTO</b>	<b>14.596 mq</b>
DESTINAZIONE D'USO	PRODUTTIVA
<b>SUPERFICIE COPERTA (Sc) massima</b>	<b>7.298,00 mq</b>
DISTANZA DAI CONFINI	7.50 ml
DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE	15.00 ml
DISTANZA FRA PARETI NON FINESTRATE	6.00 ml
<b>SUPERFICIE UTILE LORDA massima</b>	<b>14.596 mq</b>
ALTEZZA MASSIMA (H max)	12.00 ml

ALBERI DI ALTO FUSTO nell'area a VERDE PUBBLICO	<b>67*</b>
ALBERI DI ALTO FUSTO a corredo dei PARCHEGGI PUBBLICI	52

\*In Convenzione sono stabiliti gli impegni dei proponenti sia alla fornitura e messa a dimora, in aree pubbliche indicate dal Comune, sia alla monetizzazione degli alberi di alto fusto, richiesti ai sensi dell'art.46 del NTA del RUC, che non è stato possibile collocare all'interno dei lotti, per un totale di **304 alberi**.

Il raggiungimento della superficie utile lorda (Sul) e della Superficie coperta (Sc) nei limiti massimi è consentito a condizione che vengano verificati tutti i parametri urbanistici correlati (parcheggi pertinenziali, etc.)

### **13. FASI E MODALITÀ D'INTERVENTO**

Ogni lotto sarà attuato attraverso un singolo o più titoli abilitativi nel caso che il primo titolo non saturi l'intera capacità edificatoria.

1. Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula della convenzione redatta sulla base dello Schema di convenzione facente parte integrante del piano attuativo

2. Il rilascio dei titoli abilitativi relativi ai lotti edificabili è subordinato al preventivo o contestuale rilascio dei titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione

3. Il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione è subordinato al preventivo o contestuale rilascio del titolo abilitativo per lo spostamento del gasdotto da realizzarsi secondo modalità e prescrizioni di cui al parere espresso nel parere SNAM (TAV.L2 del P.A)

4. L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione e al completamento dell'opera di autocontenimento relativa al piano attuativo, costituita dal Canale Scomatore Ring Lotto 2.

### **14. VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO ED INVARIANTI**

1. Il piano ha validità di 10 anni dalla sua approvazione definitiva.

#### **2. Comportano variante al presente P.A.**

- modifiche alla suddivisione fra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato salvo siano di minima entità e comportino una cessione alla A.C. uguale o superiore;
- modifiche al dimensionamento dei singoli lotti oltre le quantità massime di cui all'art.12 delle presenti NTA
- modifiche all'assetto generale della viabilità salvo modifiche derivanti da progetti esecutivi;
- modifiche all'assetto generale e al posizionamento delle aree pubbliche, salvo modifiche derivanti da progetti esecutivi;
- le destinazioni d'uso riportate nelle presenti N.T.A.;

#### **3. Non comportano variante al presente P.A.**

- il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza nonché un diverso assetto planivolumetrico rispetto a quello indicato nei "tipi edilizi" purché il progetto rispetti quanto previsto al punto 9 (prospetti) delle N.T.A. relativo all'unitarietà della progettazione;
- la variazione del numero delle unità immobiliari rispetto a quelle previste nei tipi edilizi;
- l'attuazione contestuale di più lotti a condizione che siano ricompresi in un unico titolo abilitativo;
- diminuzione della S.U.L. per opere interne al fabbricato, così come indicata dalle N.T.A. del piano stesso;
- eventuali lievi rettifiche che si rendesse necessario apportare in fase esecutiva al disegno dell'opera pubblica.

4. Le modificazioni non rientranti tra le ipotesi di cui al comma precedente devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, tenendo conto di quanto eventualmente sia già stato realizzato.